Registre de Commerce et des Sociétés
Numéro RCS : B150333
Référence de dépôt : L160136570
Déposé et enregistré le 22/07/2016

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Une société d'investissement immobilier

Société en Commandite par Actions (« S.C.A. »)
de droit luxembourgeois

Etats financiers globalisés audités pour l'exercice du 1 janvier 2014 au 31 décembre 2014

R.C.S. Luxembourg B 150 333

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Table des matières

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Organes et prestataires au 31 décembre 2014

Siège social 1, rue Peternelchen L-2370 Howald (Hesperange) **Associé-Gérant (associé commandité)** OLOS MANAGEMENT S.A. 1, rue Peternelchen L-2370 Howald (Hesperange) **Administrateurs de l'Associé-Gérant** M. André Wilwert, Associé-gérant de Wconseil, **Président du Conseil d'Administration** M. Flavio Becca, Administrateur Délégué de T-Comalux S.A, **administrateur délégué** M. Eric Lux, Administrateur Délégué d'Ikogest, **administrateur délégué** M. Romain Bontemps, Associé de Grant Thornton Weber & Bontemps, **administrateur** **Secrétaire Général de l'Associé-Gérant** M. Marc Streibel, employé privé M. Yves Dechany, employé privé **Conseillers en Investissement** IKOGEST, société anonyme 1, rue Peternelchen L – 2370 Howald (Hesperange) T-COMALUX S.A., société anonyme 1, rue Peternelchen L – 2370 Howald (Hesperange)	**Banque Dépositaire, Agent d'Enregistrement et de Transfert et Agent Payeur** CBP Quilvest – Compagnie de Banque Privée Quilvest S.A., société anonyme 7, rue Thomas Edison L-1445 Strassen, Luxembourg **Agent Administratif Central** Grant Thornton ABAX Investment Services S.A., société anonyme 7A, rue Thomas Edison L-1445 Strassen, Luxembourg **Réviseur d'Entreprises Agréé** PricewaterhouseCoopers, Société Coopérative 2, rue Gerhard Mercator L-2182 Luxembourg **Expert Indépendant (principal)** DTZ Winssinger & Associates 166, Chaussée de la Hulpe B-1170 Bruxelles **Comité Consultatif** M. Guy Rosseljong, Directeur Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat M. Daniel Gillard, employé privé M. Marc Streibel, employé privé M. Arnaud Gamarra, employé privé **Conseiller Juridique au Luxembourg** Linklaters LLP 35, Avenue John F. Kennedy L-1011 Luxembourg

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Informations générales

La Société est une société d'investissement à capital variable (« SICAV ») constituée selon les lois modifiées du 13 février 2007 et du 10 août 1915, établie pour une durée illimitée sous la forme d'une Société en Commandite par Actions (« SCA »), sous la dénomination sociale de OLOS FUND, S.C.A., SICAV-FIS, (« la Société ») le 16 décembre 2009 et avec un capital initial fixé à 1.250.000 €.

En tant que société en commandite par actions, la Société possède deux catégories différentes d'Actionnaires:

- L'Associé Gérant qui est responsable de la gestion de la Société et de ses Compartiments, le cas échéant, pour des Compartiments spécifiques, conjointement avec un Associé Cogérant spécifique à chaque Compartiment concerné;
- Les associés commanditaires dont la responsabilité est limitée au montant de leur investissement respectif dans la Société et qui ne peuvent s'immiscer dans la gestion de la Société. La Société peut avoir un nombre illimité d'Actionnaires à responsabilité limitée. Leurs droits dans la Société sont exprimés sous la forme d'Actions Ordinaires. Lesdites Actions Ordinaires seront proposées aux investisseurs.

L'Associé Gérant est OLOS MANAGEMENT S.A., une société anonyme constituée selon les lois luxembourgeoises le 16 décembre 2009 et ayant un capital social de 125.000 €. Les Statuts de l'Associé Gérant ont fait l'objet d'une publication le 25 janvier 2010 dans le Mémorial et ont été déposés au Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg où ils sont disponibles à des fins de consultation (des copies sont délivrées sur demande par les personnes en charge du registre contre le paiement des droits applicables). Les numéros d'immatriculation de la Société et de l'Associé Gérant auprès du Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg sont respectivement B-150.333 et B-150.330. L'information relative aux Associés Cogérants se trouve dans les Suppléments des Compartiments concernés insérés au Mémorandum de Placement Privé.

Le capital social de la Société correspond à tout moment à la Valeur Nette d'Inventaire totale de ses Compartiments telle que déterminée selon le Mémorandum de Placement Privé et les Statuts. Le capital social de la Société est représenté par des Actions sans mention de valeur nominale. Les variations du capital social seront effectuées sans publication officielle, ni enregistrement auprès du Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg conformément aux règles applicables aux sociétés d'investissement à capital variable. Le capital souscrit de la Société et les primes d'émission, le cas échéant, ne peuvent pas être inférieurs à 1.250.000 €, minimum qui doit être atteint dans un délai de 12 mois à compter de l'enregistrement de la Société sur la liste officielle des Fonds d'Investissement Spécialisés.

Informations générales (suite)

La Société est créée pour une durée indéterminée. Cependant, chaque Compartiment de la Société peut être lancé, pour une durée déterminée, telle que précisée dans le Supplément du Compartiment concerné inséré au Mémorandum de Placement Privé. Le Compartiment 5 Privatif 2 a été lancé pour une durée indéterminée.

La Société est une société d'investissement à capital variable (« SICAV »). La Société est constituée sous la forme d'une société à Compartiments multiples, c'est-à-dire composée de plusieurs Compartiments différents. Chaque Compartiment représente un panier distinct d'actifs (investis conformément à la politique d'investissement propre au Compartiment concerné) et de passifs, auquel sont adossées une ou plusieurs Classes d'Actions.

La Société est une société fermée d'investissement à capital variable dans la mesure où les Actions ne sont pas remboursables à la demande des Actionnaires, sauf indication contraire dans le Supplément du Compartiment concerné inséré au Mémorandum de Placement Privé. Par ailleurs, l'Associé Gérant, le cas échéant en accord avec l'(les) Associé(s) Cogérant(s) du ou des Compartiment(s) concerné(s) pour le(s)quel(s) l'Associé Cogérant s'est vu reconnaître un tel droit de codécision, peut décider à titre permanent de ne pas offrir d'Actions.

La Valeur Nette d'Inventaire (VNI) est calculée au Jour d'Evaluation et à la fréquence tels que déterminés par l'Associé-Gérant, le cas échéant en accord avec l'(les) Associé(s) Cogérant(s) du ou des Compartiment(s) concerné(s) pour le(s)quel(s) l'Associé Cogérant s'est vu reconnaître un tel droit de codécision de temps à autre, mais au moins une fois par an le 31 décembre. La date et la fréquence déterminées sont spécifiées dans le Mémorandum de Placement Privé.

La VNI de chaque Compartiment, respectivement les Actions de chaque Classe représentant chaque Compartiment, sera exprimée dans la Devise de Référence du Compartiment concerné, respectivement de la Classe d'Actions concernée.



Rapport d'audit

Aux Actionnaires de
OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Nous avons effectué l'audit des états financiers globalisés de l'ensemble des compartiments de OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS (le « Fonds »), comprenant l'état globalisé du patrimoine et l'état globalisé du portefeuille des actifs immobiliers au 31 décembre 2014, ainsi que l'état globalisé des changements de l'actif net pour l'exercice clos à cette date et l'annexe contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives aux états financiers.

Responsabilité du Conseil d'Administration de la société de gestion pour les états financiers

Le Conseil d'Administration de la société de gestion est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément aux prescriptions légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg ainsi que d'un contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du Réviseur d'entreprises agréé

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes Internationales d'Audit telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement du Réviseur d'entreprises agréé, de même que l'évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. En procédant à cette évaluation, le Réviseur d'entreprises agréé prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation sincère des états financiers afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Administration de la société de gestion, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



Opinion

A notre avis, les états financiers donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble des compartiments de OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS au 31 décembre 2014, ainsi que du résultat globalisé de leurs opérations et des changements de l'actif net pour l'exercice clos à cette date, conformément aux prescriptions légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg.

Paragraphe d'observation

Nous attirons l'attention sur la note 11 des états financiers qui décrit les conséquences possibles de l'issue du litige entre les actionnaires au sujet de la propriété économique des actifs et leur allocation dans les compartiments.

Nous attirons également l'attention sur la note 5 qui indique que certaines lignes de crédit arrivant à échéance au cours de l'année 2016 sont en cours de négociations avec les établissements de crédit concernés. Ceci révèle l'existence d'une incertitude significative susceptible de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation

Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ces points d'attention.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Représentée par

Luxembourg, le 19 juillet 2016

Amaury Evrard

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Etat globalisé du patrimoine des Compartiments 1, 2, 3, 4, 5 et 6

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS
Société en commandite par actions
R.C.S. Luxembourg B 150.333
Etat combiné du patrimoine de l'ensemble des Compartiment 1,2,3,4,5 et 6
au 31 Décembre 2014
(exprimé en EUR)

Actif	Note(s)	31.12.2014	31.12.2013
1. Valeur des investissements évalués à la Juste Valeur			
Prix d'achat ou de revient des terrains et constructions	4	460 617 247,40	503 056 037,60
Ecarts d'évaluation	4	207 572 713,02	187 185 960,92
2. Participations financières			
2.a) Participations financières		5 812 500,00	5 812 500,00
2.b) Ecarts d'évaluation		231 500,00	0,00
3. Créances sur des entreprises liées et sur les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation			
3.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an		419 900,10	540 086,13
4. Créances sur la réalisation et la location d'Actifs Immobiliers			
4.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an		8 408 071,94	5 705 396,16
5. Autres Créances			
5.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an		7 716 363,82	7 518 125,97
5.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an		10 537 093,61	0,00
6. Trésorerie			
6.b) Avoirs en comptes courants		9 914 748,55	2 859 717,69
7. Autres actifs			
7.a) Autres actifs		3 318 136,81	93 640,20
		714 548 275,25	**712 771 464,67**
Passif			
8. Dettes envers les établissements de crédit			
8.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an	5	134 592 471,83	188 100 154,79
8.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an	5	262 798 024,72	283 727 007,30
9. Dettes sur achats et prestations de services			
9.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an		8 255 020,23	6 871 907,31
9.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an		7 808 792,24	7 085 762,26
10. Dettes envers des entreprises liées et envers les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation			
10.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an		0,00	174 172,82
10.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an		558 984,63	1 575 575,98
11. Autres dettes			
11.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an		24 123 299,46	11 998 814,88
		438 136 593,11	**499 533 395,34**
Actif net		**276 411 682,14**	**213 238 069,33**

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Etat Globalisé du portefeuille des Actifs Immobiliers

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS
Société en commandite par actions
R.C.S. Luxembourg B 150 333
Etat globalisé du portefeuille des Actifs Immobiliers [1]
au 31.12.14
(exprimés en EUR)

	Au 31/12/2014				Au 31/12/2013				Variations		
	BGF[2]	Prix d'acquisition	Juste Valeur	%[3]	BGF[2]	Prix d'acquisition	Juste Valeur	%[3]	BGF[2]	Prix d'acquisition	Juste Valeur
Catégorie											
RESIDENTIEL	471 800	204 447 671,81	238 134 296,83	35,64%	631 494	245 161 747,97	293 347 053,44	42,50%	- 159 694	- 40 714 076,16	- 55 212 756,61
BUREAUX	446 770	177 877 045,22	310 556 366,51	46,45%	446 842	176 028 366,05	278 628 660,16	40,37%	- 72	1 848 659,17	31 957 706,35
COMMERCIAL	134 551	45 019 139,11	71 437 835,89	10,69%	144 230	48 738 184,77	76 277 566,18	11,05%	- 9 678	- 3 719 045,66	- 4 839 730,29
MIXTE	49 507	30 071 655,23	43 901 655,23	6,57%	49 507	30 041 777,23	38 094 777,23	5,52%	-	29 878,00	5 806 878,00
Réserve Foncière	4 000	3 050 553,45	3 978 623,38	0,60%	4 000	2 934 759,00	3 742 758,93	0,54%	-	115 794,45	235 864,45
Autres actifs hors projets	-	151 182,58	151 182,58	0,02%	-	151 182,58	151 182,58	0,02%	-	-	-
Total	1 106 628	460 617 247,40	668 189 960,42	100,00%	1 276 073	503 056 037,60	690 241 998,52	100,00%	- 169 445	- 42 438 790,20	- 22 052 038,10

[1] Tous les actifs sont situés au Luxembourg
[2] Surface brute constructible par plateau en m² (Bruttogeschossfläche - BGF)
[3] % de la valeur totale du portefeuille (Juste Valeur)

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

Informations statistiques

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS
Société en commandite par actions
R.C.S. Luxembourg B 150.333
Informations statistiques

	Actions en circulation au 31.12.2013	Actions émises	Actions rachetées	Actions en circulation au 31.12.2014
COMPARTIMENT 1 RÉSIDENTIEL				
Actions de Commandité Ω	250	-	-	250
Actions ordinaires A	1 750	-	-	1 750
Actions ordinaires B	1 750	-	-	1 750
COMPARTIMENT 2 BUREAUX				
Actions de Commandité Ω	250	-	-	250
Actions ordinaires A	1 750	-	-	1 750
Actions ordinaires B	1 750	-	-	1 750
COMPARTIMENT 3 COMMERCIAL				
Actions de Commandité Ω	250	-	-	250
Actions ordinaires A	1 750	-	-	1 750
Actions ordinaires B	1 750	-	-	1 750
COMPARTIMENT 4 PRIVATIF 1				
Actions de Commandité Ω	250	-	-	250
Actions ordinaires A	1 000	-	-	1 000
COMPARTIMENT 5 PRIVATIF 2				
Actions de Commandité Ω	-	250	-	250
Actions ordinaires B	-	1 000	-	1 000
COMPARTIMENT 6 MIXTE				
Actions de Commandité Ω	250	-	-	250
Actions ordinaires A	1 000	-	-	1 000
Actions ordinaires B	1 000	-	-	1 000

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Informations statistiques (suite)

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS
Société en commandite par actions
R.C.S. Luxembourg B 150.333
Informations statistiques

	Souscription	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
COMPARTIMENT 1 RÉSIDENTIEL	*16/12/2009*				
VNI en EUR	375 000,00	71 734,17	61 677,74	46 477,46	30 569,62
VNI par action Ω	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VNI par action A	100,00	20,50	17,62	13,28	8,73
VNI par action B	100,00	20,50	17,62	13,28	8,73
COMPARTIMENT 2 BUREAUX	*16/12/2009*				
VNI en EUR	375 000,00	71 802,76	61 756,79	46 556,45	30 648,41
VNI par action Ω	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VNI par action A	100,00	20,52	17,64	13,30	8,76
VNI par action B	100,00	20,52	17,64	13,30	8,76
COMPARTIMENT 3 COMMERCIAL	*16/12/2009*				
VNI en EUR	375 000,00	71 802,77	61 756,80	46 556,46	30 648,42
VNI par action Ω	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VNI par action A	100,00	20,52	17,64	13,30	8,76
VNI par action B	100,00	20,52	17,64	13,30	8,76
COMPARTIMENT 4 PRIVATIF 1	*16/12/2009*				
VNI en EUR	125 000,00	-180 707,07	-202 639,14	-223 695,85	-0,25
VNI par action Ω	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VNI par action A	100,00	-180,71	-202,64	-223,70	-0,00
COMPARTIMENT 5 PRIVATIF 2	*07/01/2014*				
VNI en EUR	125 000,00	-	-	-	109 989,00
VNI par action Ω	100,00	-	-	-	0,00
VNI par action A	100,00	-	-	-	109,99
COMPARTIMENT 6 MIXTE	*31/03/2011*				
VNI en EUR	42 787 983,00	202 675 766,21	199 741 708,37	213 322 174,81	276 209 826,94
VNI par action Ω	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VNI par action A	21 393,99	101 337,88	99 870,85	106 661,09	138 104,91
VNI par action B	21 393,99	101 337,88	99 870,85	106 661,09	138 104,91

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Etat globalisé des changements de l'Actif Net des Compartiments 1, 2, 3, 4, 5 et 6

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Société en commandite par actions

R.C.S. Luxembourg B 150.333

Etat globalisé des changements de l'Actif Net des Compartiments 1,2,3,4,5 et 6
pour la période du 1 janvier 2014 au 31 décembre 2014

(exprimé en EUR)

	Note(s)	Exercice 2014	Exercice 2013
Actif Net au début de l'exercice (1)		**213 238 069,33**	**199 724 260,56**
Revenus			
1. Loyers et revenus assimilés		2 959 093,05	2 268 154,52
2. Intérêts et revenus assimilés			
		0,00	570,14
a) provenant d'entreprises liées ou détenues en participations			
b) autres intérêts et revenus assimilés		2 566 505,85	2 622 014,53
3. Autres produits		342 626,72	573 846,05
Total des revenus (2)		**5 868 225,62**	**5 464 585,24**
Charges			
2. Honoraires pour conseil en investissement		214 945,66	181 250,00
3. Honoraires pour gestion par l'associé commandité			
a) Commission de gestion	6	75 000,00	160 000,00
4. Commissions Banque dépositaire et Agent de transfert		323 060,86	202 498,13
5. Honoraires et autres charges		6 458 835,84	5 013 233,10
10. Taxe d'abonnement	7	27 859,85	21 657,19
11. Intérêts et charges assimilées			
b) autres intérêts et charges		8 404 846,63	9 091 561,82
Total des charges (3)		**15 504 548,84**	**14 670 200,24**
Produits de la réalisation d'Actifs (4)		**51 842 988,08**	**13 899 325,65**
Variations de valeur (5)		**20 386 752,10**	**8 820 098,12**
Produits de la réalisation d'Actifs financiers (6)		**231 500,00**	**0,00**
Résultat des opérations de l'exercice (7=2-3+4+5+6)		**62 824 916,96**	**13 513 808,77**
Souscriptions		125 000,00	0,00
Scission		223 695,85	0,00
Variation de l'Actif Net au cours de l'exercice		**63 173 612,81**	**13 513 808,77**
Actif net à la fin de l'exercice		**276 411 682,14**	**213 238 069,33**

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Notes sur les Etats Financiers Globalisés au 31.12.2014

Note 1. Forme de société, capital, compartiments

La Société est une société d'investissement à capital variable (« SICAV ») régie par la loi modifiée du 13 février 2007 relative aux Fonds d'Investissements Spécialisés (« FIS ») qui a été établie pour une durée illimitée sous la forme d'une Société en Commandite par Actions ("SCA") le 16 décembre 2009 et avec un capital initial fixé à 1.250.000 €.

En tant que société en commandite par actions, la Société possède deux catégories différentes d'Actionnaires:

- L'Associé Gérant qui est responsable de la gestion de la Société et de ses Compartiments, le cas échéant, pour des Compartiments spécifiques, conjointement avec un Associé Cogérant spécifique à chaque Compartiment concerné. L'Associé Gérant est OLOS MANAGEMENT S.A., une société anonyme constituée selon les lois luxembourgeoises le 16 décembre 2009 et ayant un capital social de 125.000 € ;
- Les associés commanditaires dont la responsabilité est limitée au montant de leur investissement respectif dans la Société et qui ne peuvent s'immiscer dans la gestion de la Société.

Le capital social de la Société correspond à tout moment à la Valeur Nette d'Inventaire totale de ses Compartiments telle que déterminée selon le Mémorandum de Placement Privé et les Statuts.

Au 31 décembre 2014 les actifs et passifs de la Société sont répartis sur les 6 Compartiments suivants :

- 1 Résidentiel
- 2 Bureaux
- 3 Commercial
- 4 Privatif 1
- 5 Privatif 2
- 6 Mixte

En date du 7 janvier 2014 le Compartiment 5 Privatif 2 a été lancé.
Les actionnaires de la Société, lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 31 juillet 2014 décident de transférer par voie de scission partielle, sans dissolution de la Société, l'intégralité du patrimoine actif et passif du Compartiment 4 Privatif 1 à la société Cloche d'Or Promotion S.à.r.l.

Dans le cadre des relations avec les créanciers, chaque Compartiment est traité comme une seule entité séparée. Les actifs d'un Compartiment répondent exclusivement des dettes, engagements et obligations attribuables au Compartiment concerné conformément au Mémorandum de Placement Privé. À cet égard, si la Société encourt un engagement afférent à un Compartiment particulier, le recours des créanciers se rapportant à cet engagement, sera limité exclusivement aux actifs du Compartiment concerné.

Note 2. Règles d'évaluation

Les chiffres présentés dans les Etats Financiers représentent la somme des chiffres ligne par ligne de chacun des Compartiments 1, 2, 3, 4, 5 et 6 de Olos Fund SCA, SICAV-FIS. Le calcul de la Valeur Nette d'Inventaire est effectué en tenant compte des règles d'évaluation précisées ci-dessous :

(1) Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur Juste Valeur ou à leur valeur déterminée dans le plan de cession des actifs. La Juste Valeur des Actifs Immobiliers à développer est déterminée par l'Expert Indépendant et correspond à leur valeur estimée de réalisation future correspondant à un état futur de développement ou d'achèvement potentiel, diminué de toutes les dépenses futures nécessaires à l'accomplissement de ce stade de développement ou d'achèvement et en prenant en compte tous les facteurs de risques connus et les probabilités de réalisation. Pour les constructions en cours la première évaluation par l'Expert Indépendant a lieu après achèvement. Dans le cadre de cette méthode les réalisations d'actifs de type bureaux et retail, d'un montant supérieur ou égal à 2,5 millions d'euros, sont assimilées à des "share deals". En conséquence, seuls des frais de transaction de 2.5% sont déduits de la valeur de sortie brute d'évaluation déterminée par l'Expert Indépendant, en tant que frais d'acquisition, pour déterminer la valeur de sortie nette. Pour les projets résidentiels, les valeurs de sortie nettes estimées par l'Expert Indépendant sont frais d'acquisition non déduits, car, à charge de l'acheteur.

De telles évaluations peuvent être utilisées pendant les douze mois qui suivent l'évaluation à moins qu'il y ait un changement dans la situation générale économique ou dans la condition des Actifs Immobiliers qui nécessite la réalisation d'une nouvelle évaluation dans les mêmes conditions que l'évaluation annuelle. L'Associé Gérant peut opter pour une fréquence d'évaluation différente. Pour l'exercice se terminant au 31 décembre 2014 il a été opté pour une évaluation annuelle. Jusqu'à une nouvelle évaluation toute amélioration ou tout développement peut en principe être pris en compte sur la base du prix d'acquisition ou de revient, incluant tous les coûts, taxes et frais liés. La Société a cependant opté pour ne pas incorporer les frais de financement au prix de revient.

(2) La valeur de toutes espèces en caisse ou en dépôt, des billets à escompte, des effets et billets payables à vue et des comptes à recouvrer, des charges constatées d'avance, des dividendes en espèces et des intérêts déclarés ou courus tels que susmentionnés et non encore perçus, sera réputée être la valeur nominale totale y afférente, à moins qu'il s'avère improbable que cette valeur puisse être payée ou reçue en entier. Cette valeur sera déterminée après déduction de corrections de valeurs appropriées pour refléter leur Juste Valeur.

(3) La valeur de tous les titres négociables, n'entrant pas dans le champ de la section (1) ci-dessus et qui sont cotés sur une bourse officielle ou négociés sur un autre Marché Réglementé, sera évaluée au dernier cours disponible sur le marché principal dans lequel les titres sont négociés. Si ces cours ne sont pas représentatifs de la Juste Valeur, cette dernière sera déterminée sur la base de leur valeur probable de réalisation.

(4) La valeur des titres qui n'entrent pas dans le champ de la section (1) ci-dessus, qui ne sont pas cotés ou négociés sur un Marché Réglementé, sera évaluée au dernier prix disponible à Luxembourg. Si ce prix n'est pas représentatif de la Juste Valeur; cette dernière sera déterminée sur la base de leur valeur probable de réalisation.

(5) Les autres actifs seront évalués à la Juste Valeur conformément aux principes et procédures d'évaluation généralement acceptés.

(6) Les Dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

Note 3. Méthodes et règles comptables

1) Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires luxembourgeoises, et aux pratiques comptables généralement admises.

2) La Société n'établit pas de comptes consolidés et ses comptes ne sont pas consolidés dans un ensemble plus grand.

3) Les frais d'établissement ont été déduits intégralement en tant que charges au titre du premier exercice social.

4) Les comptes annuels de la Société et de ses Compartiments sont établis en Euros.

5) Une opération conclue en monnaie étrangère est comptabilisée en Euros, en convertissant le montant des devises au taux de change en vigueur au moment où l'opération est effectuée. La valeur de tous les actifs et engagements libellés dans une autre devise que l'Euro est convertie aux taux de change applicable au jour de clôture.

6) Aux fins de l'évaluation de ses engagements, la Société peut prendre en compte tous les frais administratifs et autres dépenses de nature régulière ou périodique en les évaluant au titre de l'année entière ou de toute autre période et en imputant le montant retenu proportionnellement aux fractions de cette période.

7) Les biens, engagements, frais et dépenses qui ne sont pas attribués à un Compartiment déterminé, seront affectés à la discrétion de l'Associé Gérant agissant le cas échéant en accord avec l'(les) Associé(s) Cogérant(s) du ou des Compartiment(s) concerné(s) pour le(s)quel(s) l'Associé Cogérant s'est vu reconnaître un tel droit de codécision de façon égale aux différents Compartiments ou répartis au prorata de la Valeur Nette d'Inventaire de chaque Compartiment en début ou en fin de période ou en moyenne.

8) Les Actions à émettre par la Société seront considérées comme émises dès la clôture du Jour d'Évaluation de leur émission et leur prix d'émission sera considéré comme un montant à recevoir par la Société jusqu'à la réception du paiement. Les Actions à racheter seront considérées comme émises et en circulation jusqu'à la clôture du Jour d'Évaluation appliqué à ce rachat et leur prix sera considéré comme étant un engagement dès la clôture du Jour d'Évaluation jusqu'au paiement.

9) Le prix de cession des actifs réalisés intègre la quote-part de la marge de promotion sur les projets finalisés.

10) Les décomptes de promotion comptabilisés sont ceux qui correspondent à ceux transmis par les promoteurs.

Note 4. Portefeuille immobilier

Le portefeuille immobilier de la Société se situe exclusivement sur le territoire du Grand-Duché du Luxembourg. Le portefeuille a fait l'objet d'une réévaluation en application de la méthode décrite ci-dessus sur base de la considération que le financement adéquat mis en place permettra à la Société de mettre en œuvre sa stratégie à long terme qui consiste à conserver ses actifs jusqu'à leur stade final de développement. Ce stade consiste en principe en la réalisation et mise sur le marché de terrains avec permis de construire et de constructions érigées endéans les maxima admissibles eu égard aux règles urbanistiques applicables et en profitant pleinement des économies d'échelle à l'intérieur de la Société. Il est peu probable qu'une réalisation directe et à court terme de l'ensemble des Actifs Immobiliers permettrait de réaliser un prix dépassant notablement le prix d'acquisition.

Le produit de la réalisation d'actifs est composé des produits de cessions liés aux projets résidentiels et de la quote-part de la marge de promotion sur les projets résidentiels finalisés.

Au 31 décembre 2014, les couvertures d'assurance de la Société couvrent:

- Sa responsabilité civile en cas de dommage à des tiers pour l'ensemble du patrimoine foncier détenu à concurrence d'un maximum de 200 Ha.
- Sa responsabilité pour les terrains avec des constructions vouées à la destruction au titre des constructions et au titre de la responsabilité civile en cas de dommage à des tiers.
- Sa responsabilité décennale pour les biens dont elle a joué le rôle de promoteur et au titre de la responsabilité civile en cas de dommage à des tiers.
- Sa responsabilité pour les travaux d'infrastructures et d'aménagements au titre des ouvrages et au titre de la responsabilité civile en cas de dommage à des tiers.
- Conformément aux obligations requises dans le règlement de copropriété, les biens construits et invendus qui sont en copropriété, sont assurés pour tous les dégâts par les organismes de gérance :
  Afin d'être couvert dans tous les cas de figure, la Société bénéficie à partir de 2012, d'une assurance multirisque de second rang.

Note 5. Dettes envers les établissements de crédit

La prolongation de certaines lignes de crédit arrivant à échéance au cours de l'année 2016 est en cours de négociation avec les établissements de crédit concernés. L'Associé-Gérant est confiant au vu de ces négociations que la continuité d'exploitation de la Société est assurée.

Note 6. Commission de gestion et Commission de performance

Conformément aux conditions décrites dans le Supplément de chaque Compartiment inséré au Mémorandum de Placement Privé, des Commissions de Gestion et des Commissions de Performance seront prélevées sur les actifs de chaque Compartiment pour être payées à l'Associé Gérant et, le cas échéant, aux Associés Cogérants. La Commission de Gestion couvrira notamment une rémunération aux conditions normales du marché des services rendus par l'Associé Gérant et le cas échéant l'(les) Associé(s) Cogérant(s) ainsi que toutes les dépenses supportées par ou pour le compte de l'Associé Gérant et, le cas échéant, des Associés Cogérants et tous les frais de bureau et les frais à caractère administratif de l'Associé Gérant et, le cas échéant, des Associés Cogérants, en ce compris les salaires et dépenses du personnel ainsi que les frais de déplacement engagés par les dirigeants de l'Associé Gérant et, le cas échéant, des Associés Cogérants dans l'exercice de leurs fonctions pour la Société, à moins que de telles commissions et charges ne soient directement couverts par le Compartiment concerné.

Note 7. Taxe d'abonnement

La Société est assujettie à une taxe d'abonnement annuelle égale à 0,01% de ses Actifs Nets. La Taxe d'Abonnement est payable trimestriellement sur la base des Actifs Nets de la Société, déterminée au dernier jour de chaque trimestre.

Note 8. Distributions

Les Actions Ordinaires confèrent des droits à des distributions tels que décrites dans le Supplément de chaque Compartiment inséré au Mémorandum de Placement Privé, dont le montant sera déterminé par l'Associé Gérant agissant le cas échéant en accord avec l'(les) Associé(s) Cogérant(s) du ou des Compartiment(s) concerné(s) pour le(s)quel(s) l'Associé Cogérant s'est vu reconnaître un tel droit de codécision.

L'Associé Gérant et, le cas échéant, les Associés Cogérants, percevront à titre de seule distribution la Commission de Gestion et/ou la Commission de Performance telles que prévues en vertu du Mémorandum de Placement Privé; le montant ou taux de ces commissions étant spécifiés dans le Supplément de chaque Compartiment concerné inséré au Mémorandum de Placement Privé. Les Actions de Commandité ne confèrent aucun droit à une distribution à l'exception des commissions susvisées.

Note 9. Commission d'émission

Une commission de vente à concurrence de maximum 5% du montant de la souscription peut être facturée par l'Associé Gérant, le cas échéant en accord avec l'(les) Associé(s) Cogérant(s) du ou des Compartiment(s) concerné(s) pour le(s)quel(s) l'Associé Cogérant s'est vu reconnaître un tel droit de codécision, aux souscripteurs et peut être attribuée aux agents participant au placement, à l'Associé Gérant et, le cas échéant, aux Associés Cogérants ou au Compartiment concerné selon les termes stipulés dans le Supplément de chaque Compartiment inséré au Mémorandum de Placement Privé.

Note 10. Evènements importants survenus après la clôture de l'exercice

En janvier 2015, la société tierce bénéficiaire d'une option d'achat de la participation détenue par la Société dans la société anonyme B.G.1. S.A. a demandé l'exercice de son option d'achat.

Le terrain de l'ilot C a fait l'objet, au cours du premier semestre 2014, d'un contrat de cession sous la condition suspensive d'obtention du permis de construire purgé de tous recours. Au cours du mois de juin 2015, la Société en charge du développement de l'ilot C a obtenu le prédit permis et l'absence de recours a été constatée fin septembre 2015. L'opération porte sur un montant de 55.000K€ au bénéfice de la Société. L'îlot C est un actif immobilier qui se verra allouer au Compartiment 4 privatif 1 suivant le jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 22 février 2016, qui est exécutoire par provision sans caution (voyez *infra*). Ikodomos Holding a relevé appel de ce jugement en date du 11 avril 2016. Les administrateurs Lux et Bontemps entendent souligner que les administrateurs ont un différend sur la validité de contrats datant de 2014 en rapport avec la mise en valeur de l'îlot C ainsi que sur les modalités de cette opération. Le différend porte principalement sur le montant du prix fixe de 55.000K€ ou de 83.000K€ et sur la non-application de la partie variable définie au niveau d'options que certains administrateurs considèrent comme ayant fait l'objet d'une renonciation définitive par la Société en juillet 2013. Ce différend ne remet pas en cause l'exécution de l'opération et le revenu minimum de EUR 55.000K au bénéfice de la Société. Les administrateurs Becca et Wilwert contestent le bien-fondé de ces remarques et font valoir qu'elles manquent de toute pertinence eu égard au jugement exécutoire par provision du 22 février 2016 et à l'allocation subséquente de l'Ilot C au compartiment 4 (privatif Promobe) qui s'en suivra.

L'associé commanditaire Promobe Finance SA a assigné la Société, son associé-gérant, Ikodomos Holding SA et trois administrateurs de son associé-gérant en vue de voir exécuter certaines dispositions du contrat-cadre de restructuration et de transfert d'un patrimoine immobilier daté du 16 novembre 2010 conclu entre la Société, Promobe Finance SA et Ikodomos Holding SPF, exécution à laquelle s'opposait Ikodomos Holding SPF et les administrateurs Lux et Bontemps. Par un jugement en date du 22 février 2016, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a fait droit à cette demande de Promobe Finance SA et une allocation en application des dispositions du contrat-cadre précité a été ordonnée, un administrateur *ad hoc* devant se substituer à Olos Management SA pour effectuer cette allocation a été nommé aux fins de voir exécuter ce jugement. Ce jugement est exécutoire par provision sans caution et, donc, nonobstant tout appel. L'associé commanditaire Ikodomos Holding a fait appel contre ce jugement en date du 11 avril 2016.

Le troisième événement est que la CSSF a infligé des amendes d'ordre aux administrateurs pour défaut de production notamment des comptes annuels au 31.12.2014.
Chacun des administrateurs a exercé un recours contre ces amendes d'ordre au motif que le retard ne lui serait pas imputable.

Le quatrième événement est que l'Associé-Gérant constate que l'opération sur l'Ilot C du Ban de Gasperich s'est concrétisée avec succès le 21 décembre 2015 dans le respect du plan initialement établi.

Il n'y a pas eu d'autres événements importants survenus après la clôture.

Note 11.Litiges et contestations entre actionnaires

11.1. Allocation des actifs et passifs aux compartiments

L'associé commanditaire Promobe Finance SA a assigné la Société, son associé-gérant, Ikodomos Holding SA et trois administrateurs de son associé-gérant en vue de voir exécuter certaines dispositions du contrat-cadre de restructuration et de transfert d'un patrimoine immobilier daté du 16 novembre 2010 conclu entre la Société, Promobe Finance SA et Ikodomos Holding SPF, exécution à laquelle s'opposait Ikodomos Holding SPF et les administrateurs Lux et Bontemps.

Par un jugement en date du 22 février 2016, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a fait droit à cette demande de Promobe Finance SA et une allocation en application des dispositions du contrat-cadre précité a été ordonnée, un administrateur *ad hoc* devant se substituer à Olos Management SA pour effectuer cette allocation a été nommé aux fins de voir exécuter ce jugement. Ce jugement est exécutoire par provision sans caution et, donc, nonobstant tout appel. L'associé commanditaire Ikodomos Holding a fait appel contre ce jugement en date du 11 avril 2016.

Par une résolution du 30 mai 2016, et sur base de la comptabilité telle que lui fournie par l'administration centrale, à savoir Grant Thornton Abax Investment Services, l'Administrateur ad hoc a décidé l'allocation des actifs et passifs correspondant au patrimoine Privatif Promobe Finance du compartiment 6 au compartiment 4. Par la même résolution, l'Administrateur ad hoc a décidé l'allocation des actifs et passifs correspondant au patrimoine Privatif Ikodomos Holding du compartiment 6 au compartiment 5.

La décision de l'Administrateur ad hoc a été suspendue par l'ordonnance en référé du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 30 mai 2016.

L'état des patrimoines de l'ensemble du compartiment 6 mixte est le suivant :

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Notes sur les Etats Financiers Globalisés au 31.12.2014 (suite)

Actif	Compartiment 6 Patrimoine Commun	Compartiment 6 Patrimoine Privatif Promobe Finance	Compartiment 6 Patrimoine Privatif Bodomos Holding	Compartiment 6 Elimination Intra-Patrimoines (1)	Compartiment 6 Mixte au 31.12.2014	31.12.2013
1. Valeur des investissements évalués à la Juste Valeur						
Prix d'achat ou de revient des terrains et constructions	281 334 314,64	149 918 897,78	29 364 034,98	0,00	460 617 247,40	503 056 037,60
Ecarts d'évaluation	99 066 231,64	97 743 821,43	10 762 659,95	0,00	207 572 713,02	187 185 950,92
2. Participations financières						
2.a) Participations financières	5 812 500,00	0,00	0,00	0,00	5 812 500,00	5 812 500,00
2.b) Ecarts d'évaluation	231 500,00	0,00	0,00	0,00	231 500,00	0,00
3. Créances sur des entreprises liées et sur les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation						
3.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an	29 599 778,68	11 359,74	1 003 070,00	-30 598 120,82	20 037,80	143 950,47
4. Créances sur la réalisation et la location d'Actifs Immobiliers						
4.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an	21 895,97	6 857 616,90	1 528 559,07	0,00	8 408 071,94	5 705 395,16
5. Autres Créances						
5.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an	4 199 474,31	2 809 241,49	707 515,14	0,00	7 716 230,94	7 515 112,65
5.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an	0,00	10 537 093,61	0,00	0,00	10 537 093,61	0,00
6. Trésorerie						
6 b) Avoirs en comptes courants	5 305 149,00	4 516 915,37	10 245,81	0,00	9 832 310,18	2 810 912,37
7. Autres actifs						
7.a) Autres actifs	66 969,17	3 251 167,64	0,00	0,00	3 318 136,81	93 643,20
	425 636 812,61	275 646 113,95	43 381 035,95	-30 598 120,82	714 065 891,70	712 323 510,37
Passif						
8. Dettes envers les établissements de crédit						
8 a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an	50 117 599,55	70 177 535,81	14 297 330,63	0,00	134 592 465,99	168 099 770,82
8 b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an	262 793 024,72	0,00	0,00	0,00	262 793 024,72	283 727 007,30
9. Dettes sur achats et prestations de services						
9.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an	5 360 506,71	1 053 060,76	1 791 548,99	0,00	8 205 116,45	6 835 350,65
9.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an	5 029 582,27	1 936 229,97	642 980,00	0,00	7 608 792,24	7 035 762,26
10. Dettes envers des entreprises liées et envers les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation						
10.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an	-8 094 302,29	10 518 762,44	28 502 049,15	-30 598 120,82	328 388,48	1 256 501,56
11. Autres dettes						
11.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an	9 883 715,11	13 173 798,81	1 065 761,95	0,00	24 123 276,87	11 935 942,77
	325 095 127,07	96 859 387,79	46 499 670,72	-30 598 120,82	437 856 064,76	499 001 335,56
Actif net	100 541 685,54	178 786 726,17	-3 118 584,77	0,00	276 209 826,94	213 322 174,81

Notes :

(1) La colonne Elimination Intra-Patrimoines correspond à l'élimination des postes de créances et de dettes réciproques entre patrimoines au sein du Compartiment 6 mixte qui se décomposent ainsi :

- *Une créance de 28'453'240 Eur du Patrimoine Commun sur le Patrimoine Privatif Bodomos Holding*
- *Une créance de 1'141'811 Eur du Patrimoine Commun sur le Patrimoine Privatif Promobe Finance*
- *Une créance de 1'003'070 Eur du Patrimoine Privatif Bodomos Holding sur le Patrimoine Privatif Promobe Finance*

Les administrateurs Eric Lux et Romain Bontemps prennent la position que ce tableau, confectionné unilatéralement par Promobe S.A., (i) manque de pertinence dans la mesure où le jugement du 22 février 2016 n'a aucun effet rétroactif, et (ii) est inexacte, puisqu'il ne tient pas compte de la nécessité de réallouer correctement, avec les actifs, tous les passifs, y compris les frais et dépenses du passé, ceci sur la base des chiffres en 2016. Ils rendent également attentif que le PPM prévoit que le transfert d'un Actif Immobilier doit se faire « moyennant une juste rémunération contrôlée par l'Expert Indépendant ».

Les administrateurs Becca et Wilwert relèvent que ce tableau a été préparé sur base de la comptabilité régulièrement tenue par l'administration centrale d'Olos Fund, à savoir Grant Thornton Abax Investment Services et auditée par le réviseur d'entreprises d'Olos Fund, à savoir PwC Luxembourg. Ils ont pour objectif d'assurer que les lecteurs des comptes puissent avoir une image fidèle du patrimoine d'Olos Fund et, notamment, de ses compartiments, qui, suite au jugement rendu par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 22 février 2016, se verront allouer les actifs et les dettes contenues dans le compartiment 6 d'Olos Fund. Les critiques formulées à cet égard par Messieurs Lux et Bontemps manquent de toute pertinence et de tout fondement.

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Notes sur les Etats Financiers Globalisés au 31.12.2014 (suite)

Par ailleurs, un deuxième sujet de désaccord existe entre les associés commanditaires de la Société relativement à la déduction de la latence fiscale pour les besoins de calcul des prix de cession des filiales en 2010, calcul que Promobe Finance SA conteste. De plus Promobe Finance SA revendique des intérêts sur les créances entre les patrimoines distingués au niveau du Contrat Cadre. Une allocation basée sur les positions de Promobe Finance SA porterait les valeurs nettes des compartiments aux montants suivants :

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS
Société en commandite par actions
R.C.S. Luxembourg B 150.333
Etat des Patrimoines de l'ensemble du Compartiment 6 mixte
au 31 Décembre 2014
(exprimé en EUR)

	Compartiment 6 Patrimoine Commun	Compartiment 6 Patrimoine Privatif Promobe Finance	Compartiment 6 Patrimoine Privatif Ikodomos Holding	Compartiment 6 Elimination Intra-Patrimoines	Compartiment 6 Mixte au 31.12.2014
Actif net	100 541 685,54	178 786 726,17	-3 118 584,77	0,00	276 209 826,94
Impact cumulé sur l'actif net des intérêts non comptabilisés sur les créances et sur les dettes entres compartiments (Hors Latence Fiscale)	9 193 344,00	-3 219 341,00	-5 974 003,00	0,00	0,00
Actif net à la fin de l'exercice (avec intérêts entre compartiments, hors Latence Fiscale	109 735 029,54	175 567 385,17	-9 092 587,77	0,00	276 209 826,94
Latence Fiscale	-18 154 000,00	17 425 000,00	729 000,00	0,00	0,00
Impact cumulé sur l'actif net des intérêts non comptabilisés sur les créances et sur les dettes entres compartiments (Avec Latence Fiscale)	2 431 383,80	3 271 082,20	-5 702 466,00	0,00	0,00
Actif net à la fin de l'exercice (avec intérêts entre compartiments et Latence Fiscale)	84 819 069,34	199 482 803,37	-8 092 050,77	-0,00	276 209 826,94

Notes :

Les postes de créances et de dettes réciproques entre patrimoines Hors Latence Fiscale se décomposent ainsi :

- *Une créance de 34737727 Eur du Patrimoine Commun sur le Patrimoine Privatif Ikodomos Holding*
- *Une créance de 3535663 Eur du Patrimoine Commun sur le Patrimoine Privatif Promobe Finance*
- *Une créance de 1363554 Eur du Patrimoine Privatif Ikodomos Holding sur le Patrimoine Privatif Promobe Finance*

Les postes de créances et de dettes réciproques entre patrimoines avec Latence Fiscale se décomposent ainsi :

- *Une créance de 33737190 Eur du Patrimoine Commun sur le Patrimoine Privatif Ikodomos Holding*
- *Une créance de 19929756 Eur du Patrimoine Privatif Promobe Finance sur le Patrimoine Commun*
- *Une créance de 1383354 Eur du Patrimoine Privatif Ikodomos Holding sur le Patrimoine Privatif Promobe Finance*

Les administrateurs Eric Lux et Romain Bontemps contestent le principe et le calcul de la revendication de Promobe à titre de latence fiscale, et ils renvoient notamment au courrier qui a été envoyé par leur conseil juridique Maître Marc KLEYR le 18 janvier 2016 au réviseur PwC.

Les administrateurs Becca et Wilwert relèvent que le principe et le calcul du montant de la latence fiscale a été effectué sur base d'éléments objectifs, dont notamment une série de courriers de Monsieurs Romain Bontemps lui-même en date des 9 octobre et 3 novembre 2012.

Les administrateurs André Wilwert et Flavio Becca indiquent, quant à eux, que, depuis 2010, est régulièrement tenue au sein de la Société une comptabilité distinguant et respectant les différents patrimoines, avec imputation des charges et bénéfices propres à chacun de ces patrimoines et/ou à la Société selon leur nature et leur raison d'être, le tout conformément à un accord intervenu entre parties. Les administrateurs Eric Lux et Romain Bontemps contestent l'existence de cet accord. Les administrateurs André Wilwert et Flavio Becca relèvent que des documents établissant cet accord existent et ont été communiqués à l'administrateur ad hoc Me Denis Philippe.

Les administrateurs Eric Lux et Romain Bontemps notent que les pièces produites ne documentent pas cet accord et que, selon eux, l'Operating memorandum intégrant la manière de comptabiliser n'a jamais été approuvée. Les administrateurs André Wilwert et Flavio Becca contestent cette dernière affirmation.

11.2. Décomptes de promotion

La Société est signataire de contrats de promotion avec des promoteurs immobiliers Kurt Constructions SA, T-Comalux SA, Belair Lotissements SA et Arboria Developpement SA.

Les promoteurs organisent la vente des logements aux acquéreurs individuels sur les terrains développés par la Société. Les promoteurs rémunèrent la Société sur la marge de promotion qu'ils réalisent. Un contrat de Promoteur Immobilier entre Olos Fund et les promoteurs définit les règles de coopération. Il y est prévu l'établissement de divers documents relatifs aux aspects techniques et au prix de vente pour chaque Phase (Résidence) lesquels deviendront contractuels par la signature d'avenants au Contrat.

Des divergences d'interprétation du contrat de promoteur se sont faites jour. Elles sont de deux ordres :

(i) Contestations des rétrocessions de marge par les sociétés de promotion

Les administrateurs Lux et Bontemps défendent le point de vue que le budget approuvé entre le Fonds et les sociétés de promotion doit être respecté et qu'en cas de dépassement de coûts, un accord entre les deux parties doit être trouvé. Ces administrateurs indiquent que, selon eux, les marges de promotion prévisionnelles ne seraient pas respectées. Un écart serait à constater au niveau des frais de gestion (PM, QS et gestion clients) de la société T-Comalux qui est liée à un des actionnaires. Il serait à constater que les coûts de *project management*, QS et gestion des clients seraient dépassés.

Les administrateurs M. F. Becca et M. A Wilwert supportent la politique pratiquée par les promoteurs, c'est-à-dire une politique basée sur la facturation d'heures prestées par les projets managers et ne constatent aucune irrégularité. Ils ne soutiennent donc pas la position des administrateurs Lux et Bontemps et la contestent.

Par ailleurs, les administrateurs M. E. Lux et M. R. Bontemps contestent le niveau et des frais généraux et la nature de certains éléments décomptés par les sociétés de promotion qu'ils considèrent trop élevés.

Les administrateurs M. F. Becca et M. A. Wilwert supportent la politique pratiquée par les promoteurs et ne constatent aucune irrégularité. Ils ne soutiennent donc pas la position des administrateurs Lux et Bontemps et la contestent.

Notes sur les Etats Financiers Globalisés au 31.12.2014 (suite et fin)

(ii) Etablissement des décomptes de promotion et comptabilisation des revenus de rétrocession de marge dans la Société

Une divergence supplémentaire est relative au moment où les décomptes finaux de promotion doivent être présentés par les promoteurs.

Les promoteurs T-Comalux et Kurt Constructions ont décidé, sur base de leur lecture des dispositions des contrats de promotion les liant à la Société, d'établir leurs décomptes de promotion au moment où tous les lots privatifs d'une résidence ont été cédés à des acquéreurs tiers. Les promoteurs Arboria Développement et Belair Lotissement ont établi des décomptes pour des résidences pour lesquelles il restait des lots privatifs invendus. Cependant, ces décomptes n'ont pas été comptabilisés par la Société à la demande des administrateurs nommés au conseil d'administration de la Société par l'actionnaire lié aux promoteurs Belair Lotissements et Arboria Développement dans le but d'assurer, selon ces administrateurs, un traitement identique de tous les promoteurs.

Le conseil juridique de la Société a examiné le sujet sur base du contrat de promotion et a conclu que le contrat ne donnait pas la solution et qu'il devait être renégocié avec les promoteurs pour clarifier le moment auquel les décomptes doivent effectivement être établis.

Un compromis a donc été trouvé entre les administrateurs en ne comptabilisant aucun des décomptes des résidences concernées, mais en indiquant dans la présente note aux comptes les montants des revenus potentiels communiqués par les promoteurs immobiliers.

En conséquence, les revenus en rapport avec les décomptes non comptabilisés ont été estimés par les promoteurs à EUR 7.345.211, dont :

- EUR 1.775.558 pour les projets réalisés par Kurt Constructions.
- EUR 2.547.504 pour les projets réalisés par T-Comalux.
- EUR 3.022.150 pour les projets réalisés par Belair Lotissements.

L'actif net de la Société pourrait donc être positivement impacté de ces mêmes montants.